

Rząd pracuje nad dwoma projektami ustaw regulujących rynek funduszy hipotecznych. Zmiany mają zabezpieczyć interesy emerytów.

KALENDARIUM

2015 r.

Planowane wejście w życie ustaw, dotyczących odwróconych hipotek i rent strukturalnych

15 października 2013 r.

Rząd przyjął projekt założeń ustaw, regulujących odwrócone hipoteki (projekt MinFin) i renty strukturalne (projekt MinGosp)

1 października 2013 r.

MinGosp przygotował propozycję dożywotniej renty w zamian za przeniesienie praw do nieruchomości

5 stycznia 2012 r.

MinFin przygotował projekt założeń ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym

JAK WYGLĄDA RYNEK HIPOTEK

Siedem firm oferuje odwrócone hipoteki. Jest wśród nich jeden ubezpieczyciel i sześć instytucji z grupy parabanków. Te ostatnie mają w nazwie określenie „fundusz hipoteczny”. Taka forma prawna jednak nie istnieje – podmioty te są spółkami z ograniczoną odpowiedzialnością, akcyjnymi i komandytowo-akcyjnymi. Największy ma 307,2 mln zł kapitału zakładowego, ale w pięciu funduszach wynosi on poniżej 500 tys. zł.

Udzielają wyłącznie rent dożywotnich. Żadna z firm nie oferuje odwróconego kredytu hipotecznego w rozumieniu projektu ustawy MinFin. Renty dożywotnie różnią się między sobą, ponieważ są oparte na różnych typach umów z kodeksu cywilnego: dożywocia, renty, ubezpieczenia i pożyczki. Ze względu na brak regulacji przy zawieraniu umów dochodzi do nadużyć – z raportu Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wynika, że 17 z 37 wzorców umów zawierało zapisy naruszające prawo.

Największy udział w rynku ma Fundusz Hipoteczny DOM. Składa się z dwóch firm, jego właścicielami są: zamknięty fundusz inwestycyjny, fundusz emerytalny, dwie firmy cypryjskie i drobni akcjonariusze. Mimo to fundusz od wielu lat notuje straty – ich łączna wartość sięga blisko 10 mln zł. Większość z nich pokrywana jest z emisji akcji na rynku New Connect, firma nie ma bowiem dużego kapitału zakładowego ani pieniędzy w kasie. Ma natomiast rosnące zobowiązania z tytułu wypłaty rent.

Stabilny finansowo jest Fundusz Hipoteczny Familia. To spółka akcyjna należąca do grupy finansowej Leszka Czarneckiego – jej jedynym udziałowcem jest zamknięty fundusz inwestycyjny Noble Fund. Familia jest rentowna – odnotowała zyski w latach 2011 i 2012, a wskaźniki zwrotu z kapitału były wyższe od średniej wśród przedsiębiorstw o podobnym typie działalności. Spółka ma też relatywnie stabilne finansowanie – jej kapitał zakładowy to 15 mln zł, a wartość środków pieniężnych na bieżące wydatki to 3,5 mln zł. Fundusz Familia jest zapewne drugim graczem na rynku – łączna wartość jego aktywów trwałych na koniec 2012 r. wyniosła 10,9 mln zł.

Dla pozostałych firm odwrócone hipoteki to działalność dodatkowa. Są to małe spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i kapitałem zakładowym poniżej 100 tys. zł. Często oferują one usługi i produkty dla osób starszych, a renty dożywotnie sprzedają przy okazji. Wyjątek stanowi Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie EUROPA, które jako jedyna firma na rynku odwróconych hipotek podlega nadzorowi KNF. Z naszych informacji wynika jednak, że umowę o rentę dożywotnią zawarła z nią dotychczas tylko jedna osoba.

Autorzy:

Piotr Arak

starszy analityk ds. społecznych

Adam Czerniak

główny ekonomista

Nina Telepko

analityk ds. prawnych

CO PROPONUJE RZĄD

Odwrócona hipoteka może mieć postać kredytu albo renty.

Przy odwróconym kredycie hipotecznym bank płaci raty klientowi, a nie klient – bankowi. Po śmierci kredytobiorcy bank przejmuje nieruchomość, o ile spadkobiercy nie spłacą kredytu wraz z odsetkami. Kredyt może być wypłacany jednorazowo lub w transzach, przez czas określony umową.

W przypadku renty dożywotniej prywatna firma przejmuje nieruchomość, a w zamian, co miesiąc aż do śmierci, wypłaca seniorowi określoną kwotę. Obie formy odwróconej hipoteki są dziś legalne, ale rząd chce je uregulować, by zwiększyć ich popularność.

	Odwrócony kredyt hipoteczny	Renta dożywotnia
Kto jest autorem rozwiązania?	MinFin, projekt przekazał RadMin wiceminister Wojciech Kowalczyk	MinGosp, projekt przekazał RadMin wiceminister Jerzy Pietrewicz
Kto będzie mógł oferować instrument?	Odwrócony kredyt będą oferować przede wszystkim banki. Projekt wymaga, by były to instytucje finansowe, pozostające pod nadzorem KNF	Rentę dożywotnią będą mogły oferować banki, ale też instytucje podlegające mniejszym rygorom. Wszystkie będą musiały uzyskać specjalne zezwolenie KNF.
Do kogo będzie należeć nieruchomość?	Nieruchomość przez cały czas trwania umowy będzie należała do konsumenta. Dopiero rok po jego śmierci bank będzie mógł przejąć własność lokalu. Instytucja rozliczy się następnie ze spadkobiercami – rzeczoznawca oszacuje wartość i jeśli okaże się, że bank w ramach odwróconej hipoteki wypłacił zbyt mało, będzie musiał wyrównać resztę wartości spadkobiercom.	Z chwilą zawarcia umowy własność mieszkania przejdzie na spółkę oferującą rentę, a konsument uzyska jedynie osobiste prawo mieszkania w lokalu aż do śmierci (tzw. służebność mieszkania).
Jak będzie wypłacane świadczenie?	Przy kredycie umowa będzie zawierana na czas nieokreślony, a konsument otrzyma pieniądze jednorazowo albo w ratach wypłacanych aż do śmierci.	Konsument będzie regularnie otrzymywał dożywotnią rentę, bez możliwości jednorazowej wypłaty. Renta zostanie zabezpieczona na nieruchomości poprzez hipotekę na nazwisko konsumenta.
Czy rodzina będzie mogła odzyskać nieruchomość?	Przez rok od śmierci właściciela spadkobiercy będą mogli spłacić kwotę, którą wypłacił bank w postaci kredytu. Bank będzie musiał poinformować spadkobierców o takiej możliwości. Jeśli spłacą bank, nieruchomość przypadnie im jako spadek.	Projekt renty dożywotniej nie daje spadkobiercom możliwości odzyskania nieruchomości, ponieważ własność mieszkania przechodzi na instytucję z chwilą zawarcia umowy o rentę dożywotnią.
Czy istnieje możliwość wycofania się?	Konsument będzie mógł odstąpić od umowy kredytowej w ciągu 30 dni od jej zawarcia, bez podawania przyczyny. Później w każdej chwili będzie mógł ją wypowiedzieć, zwracając bankowi pieniądze, które już otrzymał. Projekt przewiduje też możliwość wcześniejszej spłaty odwróconej hipoteki.	Konsument będzie miał możliwość wycofania się z umowy, jeśli instytucja, która zaoferowała mu rentę, nie wypłaci jej przez trzy miesiące. Skutkiem wycofania się nie będzie jednak zwrot nieruchomości, a jedynie obowiązek wypłacenia przez spółkę całej kwoty renty.

KTO STRACI, KTO SKORZYSTA

Odwróconą hipoteką może być zainteresowane 43–111 tys. osób. 73 proc. gospodarstw domowych w Polsce ma własną nieruchomość. Osób powyżej 65. roku życia jest 936 tys., z czego 592 tys. mieszka w miastach, gdzie łatwiej sprzedać nieruchomość. Z odwróconej hipoteki najchętniej skorzystają te osoby, które nie mają do kogo się zwrócić w obliczu trudności finansowych (11,6 proc. emerytów według GUS) lub borykają się z jakąś formą ubóstwa (27 proc. emerytów). W zależności od wyceny nieruchomości dochody seniora z tytułu odwróconej hipoteki mogą wynieść 400–1000 zł.

Na regulacji tracą fundusze hipoteczne. Dzisiaj, by oferować rentę dożywotnią wystarczy prowadzić działalność gospodarczą – obecnie fundusze działają na zasadach spółek akcyjnych i są nieuregulowane. Po nałożeniu na fundusze hipoteczne obowiązku posiadania kapitału zakładowego na poziomie 2 mln euro oraz obowiązku spełnienia kryteriów sprawozdawczości KNF, ich dalsza działalność może być nieopłacalna.

Zyskają banki i ubezpieczyciele. Regulacja odwróconych kredytów uwiarygodni ten produkt finansowy – klienci będą chętniej się na niego decydować, a banki włączą go do swojej oferty. Część ubezpieczycieli, z racji doświadczenia w szacowaniu ryzyka długości życia, może zdecydować się na wprowadzenie do swojej oferty rent dożywotnich. Bariery w oferowaniu takich produktów mogą okazać się koszty, związane z zarządzaniem przejętymi nieruchomościami.

Regulacja nie wpłynie na rynek nieruchomości. Odwrócona hipoteka obejmie maksymalnie 111 tys. nieruchomości, a deficyt mieszkaniowy wynosi obecnie ponad 600 tys. mieszkań. Ponadto przejęte nieruchomości będą trafiać na rynek najwcześniej za kilkanaście lat, więc nie wpłyną na aktualne ceny. Z drugiej strony domy i mieszkania dzisiejszych emerytów leżą często w centrach dużych miast, więc stosunkowo łatwo będzie je sprzedać.

NASZYM ZDANIEM

- Odwrócone hipoteki będą w Polsce coraz popularniejsze, głównie ze względu na niskie emerytury i chęć utrzymania standardu życia przez przyszłych seniorów. Do rozwoju tego rynku przyczyni się też starzenie się społeczeństwa, rodziny z ograniczoną liczbą spadkobierców i duży udział mieszkań własnościowych. W miastach pojawią się z czasem osobni brokerzy, zarządzający nieruchomościami przejmowanymi przez instytucje finansowe. Jeśli rynek dojrzeje, banki mogą zacząć tworzyć TFI oparte na posiadanych portfelach nieruchomości.
- Rynek odwróconych hipotek wymaga jak najszybszego uregulowania. Większość działających na nim firm nie ma wystarczających rezerw kapitałowych, by zagwarantować wypłatę rent w razie kryzysu finansowego lub zapaści na rynku nieruchomości. Co więcej, stosowane przez fundusze wzorce umów obciążają dużym ryzykiem osoby, które przekazują mieszkania własnościowe – według obowiązujących ofert w razie bankructwa tych firm, klienci tracą zarówno mieszkania, jak i renty.
- Renta dożywotnia nie daje konsumentowi możliwości wycofania się ani odzyskania własności nieruchomości. Nie zapewnia też rodzinie możliwości dziedziczenia. Z tych powodów konsumenci będą raczej korzystać z odwróconego kredytu hipotecznego. Projekt MinGosp jest korzystny tylko dla jednej grupy – funduszy hipotecznych, które już oferują produkty oparte na mechanizmie odwróconej hipoteki, a nie spełniają rygorów prawa bankowego.